

迁安市人民政府办公室文件

迁政办发〔2021〕14号

迁安市人民政府办公室 关于印发《迁安市农村宅基地审批和住房建设管理办法（试行）》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，市政府有关部门，市直有关单位：

《迁安市农村宅基地审批和住房建设管理办法（试行）》已经六届市政府第30次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

迁安市人民政府办公室

2021年6月29日



迁安市农村宅基地审批和住房建设管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为加强农村宅基地管理，规范农村宅基地用地审批秩序，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》《住房和城乡建设部 农业农村部 国家乡村振兴局关于加快农房和村庄建设现代化的指导意见》《河北省农村宅基地管理办法》《河北省城乡规划条例》《河北省农业农村厅 河北省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的指导意见》等有关法律法规政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村村民是指本村集体经济组织成员；所称的农村宅基地，是指农村村民用于建设住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房（居住用房）、附属用房和庭院等用地。不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

第三条 本办法适用于迁安市行政区域内的农村宅基地新建住房或在原宅基地翻建、改扩建住房、宅基地使用权转让的审批管理。

第四条 各镇人民政府、街道办事处是农村宅基地审批和村

民建房日常监管的责任主体，根据法律法规授权以及有关部门委托，履行宅基地用地、乡村建设规划许可证的审批、农房建设监管等职责。各镇（街）要建立健全“统一受理、集中审批、全程监管、综合执法”的农村宅基地管理机制。

村民委员会协助镇（街）做好农村宅基地和村民住房建设的审查、批准和监管等工作，设立村级宅基地协管员，通过制定村规民约、宅基地民主管理制度、开展村民评议等方式，为村民提供农村宅基地用地申请和住房建设有关审批手续的初步审查、核实及其他事项的代办服务。

第五条 各部门要切实履职尽责，有序开展工作：

（一）市自然资源和规划局负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地和未利用地转用审批和规划许可、不动产登记等工作。

（二）市农业农村局负责农村宅基地的改革和管理工作，具体承担建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用等工作。组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。

推进农村宅基地的“三权分置”工作，积极探索落实宅基地集体所有权、保障农户宅基地使用权、探索通过宅基地使用权和农民房屋财产权实现收益权的路径和办法。

（三）市住房和城乡建设局负责农村住房建设的指导，负责编制农房建设示范图集并引导村民按农房建设标准、导则实施，组织开展乡村建筑工匠培训，指导镇街加强农房施工质量和安全监管等工作。

（四）市水利、电力、工业和信息化、交通运输、生态环境等有关部门按照职能履行职责。

第六条 农村宅基地审批和住房建设坚持以下原则：

（一）农村村民申请宅基地，必须依法先取得宅基地资格权，经依法审批再取得宅基地使用权。禁止未经批准占用土地建设住宅，禁止买卖或者以其他方式非法转让农村宅基地。

（二）严格土地用途管制。严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田，严禁在国土空间规划确定的建设用地范围外建设住宅。农村村民申请宅基地占用农用地建设住宅的，应依法办理农用地转用审批手续。

（三）节约集约利用土地。农村村民建设住宅应充分利用存量土地，优先利用原有宅基地、村内空闲建设用地和未利用地；引导农村宅基地集中使用建设农民保障性住房。

（四）落实“一户一宅”规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建设住宅的，严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

第二章 规划管控

第七条 各镇（街）应当根据市国土空间规划组织编制本镇（街）国土空间规划和本辖区内村庄规划。

第八条 在镇（街）国土空间规划和村庄规划中应统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求。

第九条 编制村庄规划应当注重传承传统文化，保护历史建筑和特色民居，引导村民建房体现本地民居特色，保持邻近房屋建筑风格协调，形成体现地域特色的村庄建筑风貌。

第十条 村庄规划是核发乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书和农房建设的法定依据。农村宅基地选址和建设住宅必须符合镇（街）国土空间规划和村庄规划。农村村民建设住宅应依法取得建设规划许可，并按照规划许可的规定进行建设。

第三章 申请资格和条件

第十一条 农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地：

- （一）因结婚等原因申请分户，无宅基地的；
- （二）外来人口落户，成为本集体经济组织成员，没有宅基地的；

（三）因发生或者防御自然灾害、实施村庄和集镇规划以及进行镇（街）、村公共设施和公益事业建设，需要搬迁的。

第十二条 农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）年龄未满十八周岁的；

（二）原有宅基地的面积已经达到规定标准或者能够解决分户需要的；

（三）将原有住房出卖或者出租、赠与的；

（四）宅基地选址不符合国土空间规划和村庄规划的。

第十三条 依法实行农村村民一户一处宅基地制度；农村宅基地的面积标准为每户不超过二百平方米。

第四章 申请和审批

第十四条 按照“农户申请、村级审查、镇（街）审批”的程序进行审批。（重点区域内控制宅基地审批村除外）

第十五条 农户申请

（一）申请宅基地的，需提供以下材料：

1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表；
2. 农村宅基地使用承诺书；
3. 村民代表会议记录；
4. 申请人家庭户口簿、申请人身份证原件及复印件；

5. 公示（会议讨论同意后公示）的影像资料。

（二）符合宅基地和建房申请条件的农户（以下简称申请人），填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》（以下简称《申请表》）、《农村宅基地使用承诺书》（以下简称《承诺书》），以户为单位向所在村民委员会（以下简称村级组织）提出书面申请。

第十六条 村级审查

（一）村级组织初审。村级组织自收到农户书面申请5个工作日内就《申请表》《承诺书》等材料是否完整进行初审，填写不完整的退回申请人补正，填写完整的提交最近一次即将召开的村民代表会议讨论。

（二）村民代表会议讨论。村级组织依法召集村民代表会议，对申请人资格、申请理由、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等进行讨论，所做决定应当经到会人员过半数同意。

（三）公示。村级组织将村民代表会议所作决定及申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示时间不少于5个工作日。

（四）审查结果上报。公示无异议或异议不成立的，村级组织在公示结束5个工作日内签署意见，连同申请人提交的相关资

料、村民代表会议记录、公示情况等报送镇（街）行政服务中心城乡建设（宅基地审批）窗口。

第十七条 镇（街）审批

（一）初步审核。镇（街）行政综合服务中心收到宅基地申请后，对申请材料是否齐全、《申请表》《承诺书》填写是否符合要求等当场进行审核。报送材料完备的，予以受理；报送材料不完备的，当场一次性告知申请人需要补正的全部要求，不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

（二）现场勘查。宅基地建房申请受理后，镇（街）行政综合服务中心及时组织镇（街）农业综合服务中心、自然资源和生态环境办公室等相关单位完成现场勘察和材料审核工作。审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等，绘制宅基地宗地草图。

（三）审查及审批。镇（街）农业综合服务中心负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合有关部门意见提出审批建议。

自然资源和生态环境办公室负责审查用地建房是否符合国土空间规划、用途管制要求。涉及占用农用地及未利用地的，应在办理农用地及未利用地转用审批手续后由各镇（街）行政综合

服务中心或市行政审批局依法核发乡村建设规划许可证。

申请的宅基地选址涉及林业规划、河道防洪泄洪退让、高压供电架空走廊、公路铁路及各类工程管线安全退让距离等问题的，各镇（街）及时组织征求相关部门的意见。镇（街）自受理宅基地和建房申请20个工作日内作出是否批准的决定（农用地及未利用地转用审批时限不包含在内）。20个工作日内不能办结的，经镇（街）负责人批准，可以延长10个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

（四）审批公布。经审核认为符合申请条件的，要按照有关法律法规办理规划许可。镇（街）自作出准予批准决定之日起5个工作日内出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。申请不予批准的，在作出不予批准决定之日起5个工作日内书面通知申请人，并说明理由。经依法批准的宅基地，村级组织及时将审批结果公示。

（五）归档备案。镇（街）建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料及时收集存档，并在每季度末将审批情况报市农业农村局、市自然资源和规划局备案。

第十八条 批后管理

（一）开工放线。经批准用地建房的农户，在开工前向镇（街）申请划定宅基地用地范围，镇（街）政府在接到申请之日起 10

个工作日内，组织镇（街）农业综合服务中心、自然资源和生态环境办公室等单位到现场进行开工放线，确定建房位置，做好现场工作记录或录音录像，指导村民按照批准面积和要求使用土地。

（二）竣工验收。申请人应当严格按照用地批准文件、乡村建设规划许可证的规定进行施工。申请人建房完工后，向镇（街）申请竣工验收。镇（街）在接到申请后 10 个工作日内，组织镇（街）农业综合服务中心、自然资源和生态环境办公室等单位到现场进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

（三）登记。农村村民建房通过验收后，向市不动产登记机构依法办理不动产登记。另行选址新建住宅的，按规定注销原宅基地产权。

第十九条 村民在规划区内自己原有的宅基地上建设住宅，不得超出原有宅基地四至范围，不得妨碍相邻权利人利益，需持村民委员会同意的意见、住宅设计方案等资料，向所属的镇人民政府（街道办事处）提交乡村建设规划许可申请，按照规定办理乡村建设规划许可证。

第五章 农村宅基地使用权的收回和转让

第二十条 有下列情形之一的，由村级组织向镇（街）提出申请，经镇（街）审核、批准后报市自然资源和规划局、农业农村局备案，可以收回农村宅基地使用权：

（一）实施村庄和城镇规划进行旧村改造需占用宅基地的；

（二）镇（街）村公共设施和公益事业建设需占用宅基地的；

（三）骗取批准或者非法转让宅基地的；

（四）自批准之日起连续二年未按批准用途使用或超过农村宅基地批准书有效期；

（五）农村村民一户一宅之外的宅基地；

（六）农村“特困供养户”腾出的宅基地；

（七）其他应收回宅基地使用权的。

涉及本条一、二、五款的需报市政府审核批准，应当根据地上附着物的评估价格对原宅基地使用权人给予适当补偿。

第二十一条 农村村民宅基地使用权转让的，受让人应是本集体经济组织成员，且符合宅基地申请条件；由农户申请，经村级审查和镇（街）政府审批后，依照不动产登记的有关规定向市不动产登记机构申请办理宅基地使用权变更手续。

第六章 监督检查

第二十二条 各镇（街）应在行政综合服务中心设立宅基地审批受理窗口，按规定制订宅基地审批流程和办事指南，规范申

报资料、公开审批程序，建立健全宅基地审批管理制度。

第二十三条 村级组织建立宅基地协管员制度，负责本村宅基地和农房建设日常监管；对未批先建、少批多建、批东建西等违法违规行为做到早发现、早制止、早报告。

第二十四条 各镇（街）依法组织开展农村宅基地用地建房动态巡查，制定动态巡查制度，建立巡查台账，及时发现和处置未经批准或者采取欺骗手段骗取批准非法占用土地建设住宅、非法转让宅基地或非法转让土地建设住宅等各类违法违规行为。

第二十五条 各镇（街）和市政府有关部门要依法履行职责，严格按照法定程序办理农村宅基地和村民自建住房相关手续；对工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，由有关部门依法追责。

第七章 附则

第二十六条 农村集体经济组织成员认定按《迁安市农村集体产权制度改革领导小组办公室关于农村集体经济组织成员身份界定的指导意见》（迁产改办字〔2018〕2号）文件执行。

第二十七条 申请分户的村民，宅基地建成后，应按有关规定办理户籍变更手续。

第二十八条 本办法的规定与上级文件或政策不一致的，按照上级文件或政策执行。

第二十九条 本办法由市农业农村局、自然资源和规划局负责解释。

第三十条 本办法自印发之日起开始实施。

附件：1. 迁安市重点区域内控制宅基地审批村庄清单
2. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表
3. 农村宅基地使用承诺书
4. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
5. 乡村建设规划许可证
6. 农村宅基地批准书
7. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

附件 1

迁安市重点区域内控制宅基地审批村庄清单

镇街	数量	村庄名称
兴安街道	53	马家岗子、小王庄、烟台吴庄、张各庄、张李庄、谌新庄、官立口、菅庄、洪富庄、后石李桥、毛家洼、庞庄、前石李桥、三李庄、商庄、石牌庄、石新庄、汤新庄、五里岗、西丁官营、谢庄、新寨、徐崖、杨崖、于家庄、郭庄、胡各庄、胡南、小贾庄、小兰庄、尹庄、张尹庄、大贾庄、后丁官营、芦沟堡、前丁官营、沙河子、上屋、省庄、余家洼、蒋庄、崔庄、后坨、挪河、于庄、前坨、蒋官营、刘家庄、阚庄、大王庄、石岩庄村、蔡庄、东关
永顺街道	44	合理村、黄台庄、黄纸庄、刘季庄、刘纸庄、吴纸庄、杨庄子、周洪庄、北关、发展、公平、建设、南关、西关、吉兰庄、梨行、马家村、三里营、王崖、小寨、平房新庄、吴庄、小营、张庄、白沙坡、白庄、陈庄、大魏庄、东周官营、刘庄、潘营、小李庄、赵庄、新李庄、苏各庄、凌庄、洼庄、王家园、殷柳庄、西里铺、西夹河、大蔡庄、蔡滩子村、四体村
杨店子街道	11	大郭庄、大庄户、前胡庄、沈家营、王庄子、杨店子、靳官营、田新庄、新立寨、殷官营、后胡庄
滨河街道	14	蚕姑庙、大张庄、洼里、毛庄、任官营、韩官营、孟庄、王庄、张富庄、刘东庄、朱官营、湾子、车辕寨村、麻官营
扣庄镇	10	扣庄、刘家村、寺后、安新庄、阿兰庄村、半坡营村、邓新房子村、潘庄村、十里营村、寺前村

镇街	数量	村庄名称
木厂口镇	12	木厂口、曹庄子、老爷庙、田家店、马各庄、佛峪院、小张庄、杨纪庄、宗佐、松汀、护国村、白龙港村
沙河驿镇	10	代庄村、轩坡子、段家岭、管庄子、刘台子、孟台子、潘庄子、上炉、窝子、下炉
野鸡坨镇	5	爪村、朱庄子、卜官营、丁庄子、小山东庄
建昌营镇	1	教场沟
马兰庄镇	7	红石崖、孟家沟、新水、庄户沟、刘官营、柳河峪、水厂村
赵店子镇	4	申刘庄、沟南庄、小店、大李庄
上庄镇	2	彭家洼、平林镇
夏官营镇	1	何家坟
阎家店镇	2	孙家店村、芝草坞村
五重安镇	1	新开岭
太平庄镇	2	三岔峪村、石家营村
总计	179	

附件 2

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请人信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话				
	身份证号				户口所在地						
家庭成员信息	姓名	年龄	与申请人关系		身份证号	户口所在地					
家庭现有宅基地及农房情况	宅基地面积	m ²		建筑面积	m ²		权属证书号				
	现宅基地处置情况		1. 保留 (m ²) ; 2. 退给村集体; 3. 其他 ()								
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	m ²			房基占地面积	m ²					
	地址										
	四至	东至：		南至：		建房类型：1. 新建 2. 异址新建 3. 原址翻建、改扩建 4. 使用权转让					
		西至：		北至：							
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其他）									
	住房建筑面积	m ²		建筑层数					建筑高度	米	
	相邻权利人意见：										
申请理由	申请人： 年 月 日										
村民小组意见	负责人： 年 月 日										
村民委员会意见	（盖章） 负责人： 年 月 日										

附件 3

农村宅基地使用承诺书

因（1. 分户新建住房 2. 按照规划迁址新建住房 3. 原址翻建、改扩建住房 4. 农村宅基地使用权转让）需要，本人申请在镇（街）村组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效。

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后月内建成并使用。

3. 新住房建设完成后，按照规定日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件 4

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请人 信息	姓名	性别	身份证号		家庭住址		申请理由
拟批准 宅基地 及建房 情况	宅基地面积		m ²	房基占地面积		m ²	地址
	四至	东至：		南至：		建房类型：1. 新建 2. 异址新建 3. 原址翻建、 改扩建 4. 使用权转让	
		西至：		北至：			
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其他）					
	住房建筑面积		m ²	建筑层数		层	建筑高度
镇（街）行政 综合服务中心 意见	（盖章） 经办人： 负责人： 年 月 日						
镇（街）自然 资源和生态环境 办公室意见	（盖章） 经办人： 负责人： 年 月 日						
其他部门意见							
镇（街）农业 综合服务中心 意见	（盖章） 经办人： 负责人： 年 月 日						
镇（街）政府 审核批准意见	（盖章） 镇长（主任）： 年 月 日						

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图		
	现场踏勘人员：	年 月 日
	制图人：	年 月 日
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。	

中华人民共和国

乡村建设规划许可证

乡字第_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期

建设单位（个人）	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。

二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。

五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

农村宅基地批准书 (存根)

农村宅基地批准书

农宅字 号

农宅字 号

户主姓名					平方米
批准用地面积					平方米
房基占地面积					平方米
土地所有权人					
土地用途					
土地坐落					
四至	东	南			
	西	北			
批准书有效期		自	年	月至	年 月
备注					

户主姓名					平方米
批准用地面积					平方米
其中：房基占地					平方米
土地所有权人					
土地用途					
土地坐落 (详见附图)					
四至	东	南			
	西	北			
批准书有效期		自	年	月至	年 月
备注					

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。

请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章):
年 月 日

附图：

农宅字_____号

宅基地坐落平面位置图	
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示街道办事处、镇，按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期：指按照本省（市、区）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

附件 7

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请人		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
拆旧退还宅基地情况	1. 不属于 2. 属于，已落实 3. 属于，尚未落实		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人:		
镇(街)验收意见	镇(街)行政综合服务中心意见	经办人: 负责人: 年 月 日	负责人: 镇(街)(盖章) 年 月 日
	镇(街)自然资源生态环境办公室意见	经办人: 负责人: 年 月 日	
	镇(街)农业综合服务中心意见	经办人: 负责人: 年 月 日	
备注			

